



Le Directeur

INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

COURRIER REÇU

LE 31 AOUT 2012

MAIRIE DE
CASTRES - GIRONDE

COURRIER REÇU

LE 31 AOUT 2012

MAIRIE DE
CASTRES - GIRONDE

Monsieur Le Maire
Mairie de Castres-Gironde

33640 CASTRES-GIRONDE

Montreuil-sous-Bois, le 24 août 2012

Dossier suivi par : Sandrine MURCIA
Téléphone : 05.53.57.37.64
Fax : 05.53.24.30.04
Courriel : s.murcia@inao.gouv.fr
N/Réf : GF/SM/LG/237/12
Objet : PLU CASTRES-GIRONDE

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 29 juin 2012, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier contenant le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La commune de CASTRES est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées « Graves », « Graves Supérieures » et « Bordeaux ». Cette commune de 697 hectares est délimitée en AOC sur 255 hectares dont 131 hectares plantés en vignes d'AOC en 2010. L'activité viticole est d'ailleurs en augmentation sur la commune, puisque le vignoble ne couvrait que 121 hectares en 2000.

Au regard du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la municipalité a inscrit dans ses objectifs vouloir « *Urbaniser et aménager dans une relation harmonieuse avec l'espace naturel et agricole et dans un objectif de développement durable* », en apportant peu d'éléments explicitant les moyens qui seront mis en œuvre. En revanche, la commune a indiqué sa volonté de croissance démographique : « *La population actuelle de CASTRES-GIRONDE est d'environ 2100 habitants (chiffre de référence : 2009) l'objectif d'augmentation démographique de la commune est de 16 logements par an, soit 43 habitants environ par an (en tenant compte d'un coefficient de 2,7habitants par logement), soit une population totale de 3000 habitants environ en 2030 ; ceci représente environ 330 nouveaux logements.* »

Il faut noter que 57 logements vacants sont identifiés sur la commune et vous évoquez d'ailleurs la mise en œuvre d'une OPAH pour réhabiliter ces logements. Pourtant ceux-ci ne sont pas comptabilisés dans les perspectives d'accueil. De plus, le besoin majoritaire identifié consiste en « *petits logements locatifs et logements sociaux* ». La taille des terrains

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE
TEL. +33 (1) 73 30 38 99 / TELECOPIE : +33 (1) 73 30 38 04
www.inao.gouv.fr

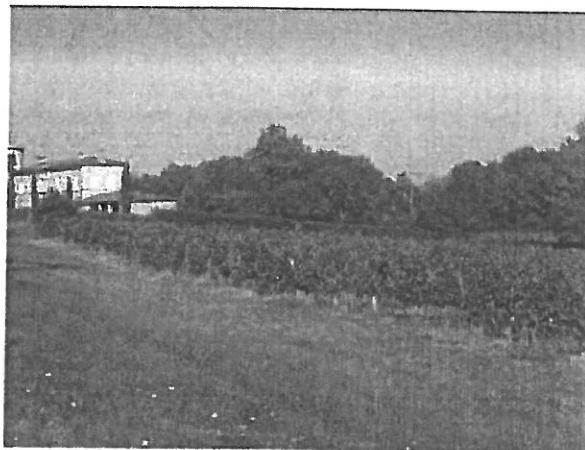
nécessaires doit être ajustée en fonction de cet objectif et conduire à l'accentuation de la densification.

En ce qui concerne l'impact de ce projet d'urbanisme sur les productions d'AOC viticoles, l'étude attentive du dossier amène les services de l'INAO à faire les observations suivantes :

Les espaces libres à la construction en zone U représentent 4,52 hectares et le zonage proposé en 1AU et 2AU s'étend sur 18,66 hectares, soit un total de 23,18 hectares. Ce projet d'ouverture de secteurs à urbaniser conduit à consommer beaucoup d'espace au détriment de secteurs à vocation viticole notamment: plus de 13 hectares de vignobles en production d'AOC sont ainsi voués à l'urbanisation, ainsi qu'une zone de plus de 5 hectares délimitée en AOC et jouxtant des vignobles.

Au regard du plan de zonage :

Au lieu-dit « Pedesclaux », une propriété viticole de 2,20 hectares de vignes est identifiée en zone UB. Ces vignes sont situées sur des terroirs graveleux très qualitatifs, dans un environnement plutôt naturel qu'urbanisé. Il est à noter que la partie des vignobles de cette propriété, située au sud de la voie ferrée, a disparu pour laisser place au lotissement « Le Mas d'Arguin » presque achevé, au mépris de la carte identifiant les zones viticoles classées au titre des « espaces naturels majeurs » du SDAU de l'agglomération bordelaise de 2001. En conséquence, l'INAO demande la préservation du vignoble encore en place et l'inscription des parcelles situées section A, numéros 847, 913, 1855, 1856 et 1858 en zone agricole A dont c'est la vocation.



Parcelles de vignes AOC identifiées en zone UB au lieu-dit « Pedesclaux »

Au lieu-dit « Nadon », un siège d'exploitation viticole, le Château Saint Hilaire, et une parcelle de vignes attenante sont identifiés en zone UB ; les constructions à destination de l'exploitation agricole étant interdites en zone UB, l'INAO demande l'identification de la parcelle A 1762 et du chai en zone agricole A afin d'autoriser la construction éventuelle de bâtiments nécessaires à l'exploitation.

Au lieu-dit « Nadon », [F1] à l'est de la commune, un ensemble de vignobles d'environ 1,60 hectares est identifié en zone 2AU. Ces vignobles sont situés sur des terroirs très graveleux, et font partie intégrante d'une exploitation viticole d'un seul tenant dont le siège voisin est situé sur la commune de Portets.

INAO

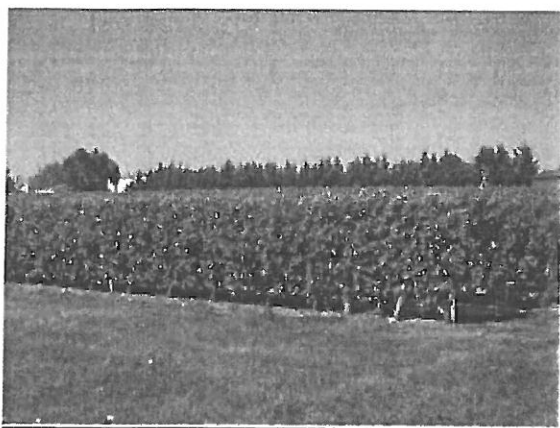
12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE

TEL. +33 (1) 73 30 38 99 / TELECOPIE : +33 (1) 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr



Parcelles de vignes AOC identifiées en zone 2AU Au lieu-dit « Nadon »

Par ailleurs, la parcelle A 264 au lieu-dit « Nadon » est identifiée en zone Uy alors qu'il s'agit d'une parcelle viticole située en prolongement d'un vignoble de la commune de Portets.

L'INAO demande la réintégration de l'ensemble de ces parcelles en zone viticole A dont c'est la vocation.

Lieu-dit « Pommarède de Bas » :

Les parcelles viticoles situées au lieu-dit « L'Hopital » pour 1,12 hectares, « Faurès-Nord » pour 1 hectare, ainsi que quelques parcelles de vignes résiduelles dans les zones U, bien que situées sur des sols graveleux représentatifs de l'AOC « Graves », sont enclavées dans l'urbanisation du bourg, ce qui compromet à terme leur usage viticole. Le choix de leur identification en zone U ou AU semble justifié. De même, l'identification en zone 2AUa des parcelles du lieu-dit « Jacquet-Est » pour 4,04 hectares, enclavées dans le tissu urbain peut être admissible.

Enfin, la zone 1AUc au lieu-dit « Faurès-Nord », comptant encore 1 hectare de vignes se situe en continuité du bourg. Une limite « naturelle » se dessine avec un muret de pierre sèche la séparant des vignobles du Château Haut-Pommarède. Sa mise en construction reste également acceptable.

En revanche, l'identification de plus de 5 hectares en zone 2AUg sur des terroirs AOC très qualitatifs ne semble pas justifié. Cette zone, peuplée d'acacias actuellement, en extension du bourg, jouxte les vignobles du Château Pommarède de Bas et représente une zone très favorable de développement de l'activité viticole des exploitations voisines. L'INAO demande donc la réintégration de ces parcelles à la zone agricole A.



INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003

93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE

TEL. +33 (1) 73 30 38 99 / TELECOPIE : +33 (1) 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

En conclusion, compte tenu des nombreuses remarques présentées et de la forte consommation d'espace viticole très qualitatif d'une AOC renommée, l'INAO émet un avis défavorable sur le projet de PLU de la commune de CASTRES.

Ces précisions apportées, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sentiments distingués.



Jean-Louis BUER

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL-SOUS-BOIS CEDEX - FRANCE

TEL. +33 (1) 73 30 38 99 / TELECOPIE : +33 (1) 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr